

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第149號

原告 勝隆開發建設股份有限公司

法定代理人 杜修蘭

訴訟代理人 何念屏律師

廖苡智律師

追加 被告 王玉蘭

訴訟代理人 林欣諺律師

上列當事人間請求終止借名登記等事件，經本院於民國113年11月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

追加被告應給付原告新臺幣壹仟捌佰萬元，及自民國一一二年五月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由追加被告負擔。

本判決於原告以新臺幣陸佰萬元為追加被告供擔保後，得假執行。但追加被告如以新臺幣壹仟捌佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；前揭法條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查本件原告之法定代理人原為薛郁翰，嗣於本院審理中變更為杜修蘭，有公司變更登記表在卷可稽（見本院卷二第37至40頁），原告具狀聲明由杜修蘭承受訴訟（見本院卷二第35至36頁），與法並無不合，應予准許。
- 二、按原告於判決確定前，得撤回訴之一部或全部。但被告已為本案之言詞辯論，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送

01 達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟
02 法第262條第1、2、4項定有明文。本件原告於民國113年4月
03 22日具狀撤回對被告蘇泰禎之請求，蘇泰禎於收受撤回狀後
04 十日內未提出異議，視為同意（見本院卷三第25至26頁、第
05 33頁），揆諸上開規定，已生撤回之效力，先予敘明。

06 三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
07 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
08 款定有明文。本件原告起訴之聲明原聲明：(一)先位部分：被
09 告蘇泰禎應將如附表所示之不動產所有權移轉登記予原告。
10 (二)備位部分：被告蘇泰禎應給付新臺幣（下同）1,800萬元
11 予原告，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
12 率百分之5計算之利息。嗣後原告追加被告王玉蘭及撤回對
13 被告蘇泰禎之起訴，並變更訴之聲明如下（見本院卷三第23
14 頁），原告上開訴之變更，均係基於系爭房地所有權移轉爭
15 議所生之同一基礎事實，揆諸首揭規定，應予准許。

16 貳、實體部分：

17 一、原告主張：

18 (一)原告為門牌號碼新北市○○區○○路0段000號5樓及其坐落
19 基地（下稱系爭房地）之起造人，原始取得所有權，嗣原告
20 於107年9月13日與公司員工蘇泰禎成立借名登記契約，將系
21 爭房地所有權移轉登記予蘇泰禎，豈料追加被告竟濫用其擔
22 任原告公司財務經理之職務之便，自己或遣其財務部下屬向
23 蘇泰禎謊稱公司欲出售、處分系爭房地，要求蘇泰禎加以配
24 合，並於109年7月2日將系爭房地所有權移轉登記予訴外人
25 蔡侑均，而將價金中飽私囊，係逾越權限而致原告受有損
26 害，爰依民法第544條、第177條第2項、第179條，提起本件
27 訴訟，請求擇一判命被告給付1,800萬元等語，並聲明：(一)
28 追加被告王玉蘭應給付1,800萬元予原告，及自民事追加暨
29 擴張訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
30 分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

31 (二)對追加被告抗辯之陳述：追加被告雖辯稱系爭房地為追加被

01 告以自有資金向原告購買後登記於蘇泰禎名下，且追加被告
02 於109年7月2日已非原告公司之員工，與原告間不存在委任
03 或僱傭契約關係云云，惟蘇泰禎於113年7月24日言詞辯論期
04 日證稱系爭房地係其擔任該建案工地主任時原告所起造，追
05 加被告時任原告公司財務經理，曾向伊稱原告公司有財務和
06 稅務之需求，徵詢伊是否願意為原告擔任出名人，伊深知原
07 告所屬蒲陽集團本有將不動產登記在資深員工名下之慣例，
08 並未追問即同意，並提供身分證、印鑑、印鑑證明予原告使
09 用，及為此開立之合作金庫復興分行帳號00000000000000帳
10 戶（下稱系爭合作金庫帳戶），系爭房地之歷年地價稅、房
11 屋稅、保險費及貸款等都係由原告繳納，出租事宜亦由原告
12 公司處理，系爭合作金庫帳戶內之交易都不是伊操作等語
13 （見本院卷三第236至237頁），此有原告提出之房屋租賃契
14 約書、總分類帳、歷史交易明細查詢結果在卷可稽（見本院
15 卷二第57至71頁），故借名登記關係係存在於原告與蘇泰禎
16 之間，追加被告僅係作為原告之財務經理，代原告向其徵詢
17 出名之意願而已，反觀追加被告僅提出模糊而難以辨認之匯
18 款水單影本，主張為系爭房地頭期款之匯款單據，而未交代
19 餘款如何給付，更可認原告方為系爭房地之所有權人。又追
20 加被告亦於另案具結證稱其自81年任職原告公司所屬集團企
21 業以來，擔任財務經理，綜理包含所有集團公司財務業務，
22 所謂的投保，只是選一個公司作為雇主為勞保的判斷而已等
23 語，是追加被告一再爭執委任關係存否云云，難認可採。

24 二、追加被告則以：

25 (一)追加被告係於107年7月24日，受原告公司當時實際負責人即
26 訴外人薛宗賢指示，以自有資金購買系爭房地，並登記予資
27 深員工蘇泰禎名下，再以系爭房地向銀行申請抵押貸款，將
28 所貸得款項交付薛宗賢運用，追加被告並分別由自己名下京
29 城銀行雙和分行（帳號：00000-0000000）帳戶轉帳172萬元
30 及合作金庫銀行埔墘分行（帳號：0000-000-000000）帳戶
31 跨行匯款172萬0,030元予蘇泰禎京城銀行之帳戶中，作為購

01 買系爭房地之頭期款，並約定由蘇泰禎作為系爭房地之登記
02 名義人，是系爭房地並非由原告公司出資購置，追加被告方
03 為系爭房地之實際所有權人。嗣後追加被告為明確產權歸
04 屬，與薛宗賢、蒲陽建設股份有限公司與杜修蘭共同簽署一
05 份財產規劃協議書，當時負責處理之代書李秋月得知追加被
06 告有出售系爭房地之意，便向追加被告表達有購買意願，雙
07 方成立買賣契約，並以李秋月之子即蔡侑均為名義上買受
08 人，辦理房屋過戶事宜等。

09 (二)原告雖稱原告與蘇泰禎間成立借名登記關係，原告所屬蒲陽
10 集團有以資深員工名義購入不動產，或借名登記於資深員工
11 名下之慣例云云，然依常理而言，公司若欲進行相關節稅規
12 劃而有將公司名下不動產與他人成立借名登記關係者，理應
13 由公司負責人提案並經董事會決議通過，並與出名人等關係
14 人簽署書面契約以明確權義同時避免糾紛，當無可能僅憑口
15 頭指示即由員工配合將系爭房地過戶，且亦應由擔任借名人
16 之公司提供資金予出名人俾其得執以支付買賣價金，故原告
17 自應提出該借名登記關係所由成立之公司內部相關決議、借
18 名登記契約及購置系爭房地之金流等相關證據。又追加被告
19 王玉蘭於任職期間對於所負責業務範圍內之事項均係秉承當
20 時主管薛宗賢之指示辦理，且追加被告於系爭房地處分予第
21 三人時（即109年7月2日）即未任職於原告公司，自與民法
22 委任關係之要件不符。原告既未舉證證明與蘇泰禎就系爭房
23 地成立借名登記關係，亦未證明其為系爭房地處分所得價金
24 之權益歸屬主體，追加被告受有該利益且無保有該利益之正
25 當權源，原告與追加被告間亦不符合委任關係要件，是原告
26 主張應無足憑採等語資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執
27 行之聲請均駁回。(二)願供擔保請准宣告免假執行。

28 三、兩造不爭執事項：

29 (一)原告為系爭房地之起造人，原始取得系爭房地之所有權。

30 (二)蘇泰禎於107年間與系爭房地之實際所有權人成立借名登記
31 法律關係，而擔任出名人，並曾於108年5月間與訴外人黃智

01 群簽立房屋租賃契約書。

02 (三)追加被告曾經直接或間接指示蘇泰禎配合辦理系爭房地之出
03 售事宜。

04 (四)蘇泰禎與蔡侑均於109年5月27日就系爭房地簽立買賣契約，
05 並於109年7月2日將系爭房地之所有權變更登記為蔡侑均。

06 (五)追加被告確實收受系爭房地之買賣價款。

07 四、本院之判斷：

08 原告主張系爭房地係伊出資興建並原始取得所有權，並借名
09 登記至蘇泰禎名下，詎追加被告未經伊同意，於109年間直
10 接或間接指示蘇泰禎配合將系爭房地出售予蔡侑均，收取系
11 爭房地之價款並將系爭房地移轉登記至蔡侑均名下，伊自得
12 依委任契約、無因管理及不當得利之規定請求追加被告賠償
13 伊損失等語，為追加被告所否認，並以前詞置辯，則本件應
14 審酌之爭點為：(一)系爭房地之實際所有權人為何人？(二)原告
15 與蘇泰禎之間是否有借名登記關係存在？(三)追加被告將系爭
16 房地出售予蔡侑均之行為，原告依委任契約、無因管理及不
17 當得利之法律關係，擇一請求追加被告給付1,800萬元，有
18 無理由？茲分述如下：

19 (一)系爭房地之實際所有權人為何人？

20 原告為系爭房地之起造人，原始取得系爭房地所有權乙節，
21 業據原告提出新北市政府工務局103永建字第453號建造執
22 照、新北市政府工務局106永使字第51號使用執照影本各1份
23 在卷可參（見本院卷一第33、35頁），應推定屬於原告所
24 有。追加被告雖抗辯系爭房地係追加被告於107年7月24日，
25 受薛宗賢指示以自有資金所購買系爭房地，並以系爭房地向
26 銀行申請抵押貸款云云，並提出匯款單據影本2紙在卷可查
27 （見本院卷二第77至79頁），觀諸該匯款單據影本固然可看
28 出追加被告曾經匯款172萬元至蘇泰禎名下之京城銀行帳戶
29 之事實，然匯款之原因甚多，無從僅因追加被告曾匯入該筆
30 款項，即逕認追加被告係出資購買系爭房地之價款，況追加
31 被告始終未能提出證據證明系爭房地係其所購買之相關買賣

01 文件，且就系爭房地買賣價款對於餘款是否交付、如何交
02 付、或者其以系爭房地向銀行申辦貸款之貸款文件等節均未
03 能為任何舉證，是追加被告辯稱其為系爭房地之實際所有權
04 人云云，自難採信。

05 (二)原告與蘇泰禎之間是否有借名登記關係存在？

06 1.按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名
07 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
08 出名登記之契約，故出名人除將姓名出借供登記外，就該財
09 產並無實質管理、使用，或處分之權能。次按應證之事實雖
10 無直接證據足資證明，但可應用依已明瞭之間接事實，推定
11 其真偽。是以證明應證事實之證據資料，並不以可直接單獨
12 證明之直接證據為限，凡先綜合其他情狀，證明某事實，再
13 由某事實為推理的證明應證事實，而該間接事實與應證事實
14 之間，依經驗法則及論理法則已足推認其有因果關係存在
15 者，亦足當之，自非以直接證明應證事實為必要（最高法院
16 104年度台上字第2070號判決意旨參照）。

17 2.證人蘇泰禎於本院審理中證稱：我是勝隆開發工程股份有限
18 公司的職員，與原告公司是蒲陽集團相關企業，蒲陽集團包
19 括蒲陽建設股份有限公司、蒲陽營造工程有限公司、勝隆開
20 發工程有限公司、勝隆開發建設股份有限公司、昌慶開發建
21 設股份有限公司。系爭房地起造人是原告公司，我是該建案
22 的工地主任，追加被告是財務部門的主管，我認為蒲陽集團
23 的財務和資產都是由她保管，後來因為蒲陽集團有餘屋，追
24 加被告跟我說公司有財務、稅務的需求，所以公司要將系爭
25 房地借名登記在我名下，我知道蒲陽集團有將不動產登記在
26 資深員工名下的慣例，所以我也沒有詢問是什麼樣的財務或
27 者稅務的原因；系爭房地是公司借名登記在我名下，我有將
28 身分證、印鑑、印鑑證明提供給公司，也有去合作金庫開帳
29 戶給公司使用，我沒有看過系爭房地的所有權狀，應該是公
30 司財務部主管在保管，系爭房屋歷年的地價稅、房屋稅、保
31 險費、貸款應該都是公司處理，這些餘屋通常公司都會出

01 租，我印象中我曾經接到公司業務部打電話通知我回來簽一
02 份委任仲介出租的合約，出租系爭房屋的租金、仲介服務費
03 也都是公司負責處理。後來是公司財務部門的人打給我，跟
04 我說公司要賣掉系爭房地，請我配合辦理手續，我就有提供
05 印鑑證明給財務部的其他職員，系爭房地買賣的相關文件都
06 不是我用印，我只有提供身份證明文件和印鑑證明，我也不
07 知道系爭房地買賣價金多少我不清楚，我不知道有這件事情
08 等語（見本院卷三第234至241頁），由證人蘇泰禎之證述內
09 容可知，系爭房地係原告公司借名登記於證人蘇泰禎名下，
10 追加被告當時擔任原告公司所屬之蒲陽集團財務部主管，因
11 而由追加被告向證人蘇泰禎聯繫辦理借名登記之相關事宜，
12 然系爭房地實際上為原告所有，出租事宜亦均係由原告公司
13 所辦理。參以原告提出系爭房地之房屋租賃契約書、總分類
14 帳及蘇泰禎合作金庫帳戶之歷史交易明細查詢結果（見本院
15 卷二第67至71頁），可看出系爭房地之租金係由原告公司所
16 收取，系爭房地之地價稅及仲介服務費用均係由原告公司所
17 支出，此節核與證人蘇泰禎前開證述內容相符，是原告主張
18 系爭房地係原告借名登記於蘇泰禎名下乙節，自可信為真
19 實。

20 (三)追加被告將系爭房地出售予蔡侑均之行為，原告依委任契
21 約、無因管理及不當得利之法律關係，擇一請求追加被告給
22 付1,800萬元，有無理由？

23 1.按民法第179條前段規定，無法律上之原因而受利益，致他
24 人受損害者，應返還其利益。其判斷是否該當上揭不當得利
25 之成立要件時，應以「權益歸屬說」為標準，亦即倘欠缺法
26 律上原因而違反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象
27 成立不當得利（最高法院98年度台上字第1156號裁判要旨參
28 照）。

29 2.經查，系爭房地嗣後係由追加被告直接或間接向其聯繫，請
30 其配合辦理系爭房地出售事宜，且蘇泰禎於109年5月27日就
31 系爭房地簽立買賣契約，且於109年7月2日將系爭房地所有

01 權變更登記為蔡侑均，並由追加被告收受系爭房地之買賣價
02 款乙節，均為兩造所不爭執，然系爭房地之實際所有權人既
03 為原告，且系爭房地之借名登記法律關係係存在於原告與證
04 人蘇泰禎之間，則追加被告出售系爭房地並收受價款，且迄
05 今未將價款交付原告，自屬無法律上原因而受有利益，已侵
06 害歸屬於原告之權益。又系爭房地出售予蔡侑均之買賣價金
07 為1,800萬元乙節，業據其提出內政部不動產實價查詢結果1
08 紙在卷可查（見本院卷一第43頁），則原告主張追加被告獲
09 有1,800萬元之不當利益等語，應認有據。

10 3.至追加被告雖抗辯系爭房地買賣價金僅為中和地政事務所提
11 供之土地所有權買賣契約所載之395萬4,505元云云，然衡諸
12 一般不動產買賣之交易慣例上，買賣雙方大都分別定有所謂
13 之「私契」與「公契」，當事人間依真正成交之交易價格所
14 簽訂之買賣契約，俗稱之「私契」，其格式不拘，另當事人
15 於成交後，在辦理所有權移轉登記時，須依當年度交易標的
16 土地之公告現值作為計算依據，製作制式之買賣所有權移轉
17 登記契約書，提出於地政事務所及稅捐機關，作為登記之原
18 因，並以之為申報土地增值稅及契稅之依據，即俗稱之「公
19 契」，而私契與公契兩者關於價金之記載，除有特別之理由
20 外，當事人間所訂真正交易價格之私契，恆高於作為向地政
21 事務所辦理所有權移轉登記時所提出作為課稅依據之公契價
22 格，此為眾所週知之交易常態。參以系爭房地係於106年間
23 始興建完成之新成屋，所在位置為新北市永和區永和路2
24 段，此有系爭房地之建物登記謄本在卷可查（見本院卷一第
25 37頁），系爭房地於109年5月間時屋齡僅3年，追加被告辯
26 稱系爭房地之實際交易價格僅為395萬4,505元云云，顯然悖
27 於常情，並不可採。

28 五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求追加被告給付1,8
29 00萬元，及自民事追加暨更正訴之聲明狀繕本送達翌日即11
30 2年5月30日（見本院卷一第333頁、本院卷二第32頁）起至
31 清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准

01 許。又原告依民法第544條、第177條第2項、第179條為選擇
02 合併，請求擇一為有利之判決，本院既已依民法第179條准
03 許原告請求，則其就民法第544條、第177條第2項請求部
04 分，即毋庸再予論斷，附此敘明。

05 六、兩造均陳明願供擔保宣告准、免假執行，經核均無不合，爰
06 分別酌定相當擔保金額准許之。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論列，附此敘明。

10 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日
12 民事第七庭 法官 劉明潔

13 以上正本係照原本作成。

14 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日
17 書記官 楊鵬逸